

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK PENGUASAAN ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM RUMAH SUSUN**

(Studi Rumah Susun Bandarharjo Semarang)

S K R I P S I

**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
S u r a k a r t a**

Oleh :

**GATOT WIDODO
NIM : C. 100.980.018**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2007**

Hal Persetujuan

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

(SEPTARINA B, S.H. C.N)

Pembimbing II

(SUPARTO, S.H)

Halaman Pengesahan

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari :

Tanggal :

Dewan Penguji

Ketua : (.....)

Sekretaris : (.....)

Anggota : (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. AIDUL FITRIADA A, S.H. M. Hum)

Motto

“ Hendaklah kamu berdiri tegak di atas kebenaran yang adil semata-mata karena Allah dalam memberikan kesaksian. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, sampai mempengaruhi dirimu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Karena itu, bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan “

(Al – Maaidah, juz 6 ayat 8)

Persembahan

Dengan segenap kerendahan hati, kupersembahkan karya kecilku ini teruntuk :

- ❖ Nenekku yang sangat saya hormati, terima kasih atas doa, dan tetesan keringatnya. Yang tak dapat terlukiskan dengan kata-kata, hingga tercapainya gelar kesarjanaan ini, sebuah Anugrah yang tak ternilai harganya memiliki nenek yang baik hati dan penuh pengertian.
- ❖ Kedua orang tuaku atas kasih sayang, doa, bimbingan dan perhatiannya hingga terselesainya penulisan skripsi ini.
- ❖ Yang teristimewa “ Ibu Watix “ kekasih sekaligus istri tercinta, atas segala-galanya.
- ❖ Saudara-saudaraku “ Tutik, Dadi dan Joko. Yang selalu berada dibalik layar dalam pengerjaan skripsi ini.

Kata Pengantar

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayahNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul :

“ Tinjauan Yuridis Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan Dalam Rumah Susun (Studi Rumah Susun BandarHarjo Semarang) ”

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna seperti yang diharapkan, mengingat keterbatasan mengenai waktu maupun kemampuan serta pengetahuan. Oleh karena itu kritik atau saran-saran yang membangun selalu penulis harapkan. Namun hendaklah ini bukan merupakan suatu akhir dari perjalanan menempuh ilmu yang pada hakekatnya amat sangatlah luas, tak terbatas dan tak akan habis untuk dikaji dan diteliti.

Skripsi ini termasuk dalam lingkup hukum perdata pada umumnya dan hukum agrarian apad khususnya, yang mengkaji permasalahan yuridis tentang hak penguasaan atas tanag dan bangunan dalam rumah sususn, berkenaan dengan itu juga penulis juga mengkaji hubungan hukum antar pengelola dan penghuni rumah susun. Dalam skripsi ini diharapkan agar pemerintah dapat memberikan pelayanan dengan baik kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, khususnya kebutuhan tempat tinggal.

kemudian dalam kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang turut membantu atas tersusunnya penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Setiaji, MS. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Dr. Aidul Fitriada Ashari, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Johana Jusak, S.H, selaku Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Ibu Septarina Budiwati, S.H,

C.N, selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dengan penuh kesabaran hingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Bapak Suparto, S.H, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi dan arahan-arahan serta saran-saran dengan penuh kesabaran.

6. Seluruh Dosen dan Staff Pengajar dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.

7. Seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas pelayanannya selama penulis menjadi mahasiswa.

8. Bapak Suwardi, selaku Kepala Bagian Pemukiman di Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang atas data-data yang diberikan kepada penulis.
9. Para Penghuni Rumah Susun Bandarharjo Semarang, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan keterangan kepada penulis.
10. Teman-Teman kuliahku yang telah mendahuluiku meninggalkan UMS, “Joko, Ian, Wahyu, Ari, Triyanto, Andi, Agung, Wawan, dll” Gimana kamu punya kabar?.
11. Saudara-saudaraku Alumni teater Kidung,” Kang Jito, Kang Dodo, Kang Biyan, Tolo, Ayak, Ririn, Dian, Dewi, Aryo, Kampleng, Agus Alis, Anita, Mundakir, Pak iwan, Johan dll,

Kapan bisa berkumpul lagi dan berkarya bersama?.

12. Saudara-saudarku yang ada di USF” Agus Sasfi, Yusuf, Yoga, Dion, Hamid, Yoni, Yudi, Andi, Fajar, Angga, Hanik, Anggi dll. Yuk Kita berkarya lagi.....

13. Saudara-Saudaraku yang ada di BKBH UMS, “ Syahrial, Michael, Bambang, Gunawan, Dita, ian, Heri, Rita, Dewi, Bean, Agus Feriyanto, Aam, Fitri, Ambon, Antok, Yono, Samsul dll. Met berjuang menegakkan hukum di Indonesia. MERDEKA.

14. Dan semua para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini

Semoga kebaikan dan perhatian dari para pihak mendapatkan balasan dari Allah SWT, dan akhirnyy penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat dan memberikan warna dalam dunia pendidikan kita. AMIEN.

Surakarta, 2007

Penulis

Gatot Widodo

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Motto.....	iv
Halaman Persembahan.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	x
Bab I : Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	4
C. Perumusan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Metode Penelitian.....	7
G. Sistematika Penulisan.....	11
Bab II : Tinjauan Pustaka.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah.....	14
1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah.....	14
2. Pengaturan Hak Penguasaan atas Tanah dalam Hukum Tanah.....	14

.....	15
3. Hirarki Hak – Hak atas Tanah dalam UUPA dan Hukum Nasional	17
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	27
1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah.....	27
2. Macam – Macam Hak Atas Tanah.....	31
C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun.....	38
1. Pengertian Rumah Susun.....	38
2. Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	40
3. Bukti Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	42
4. Pemisahan Hak dan Timbulnya Hak atas Satuan Rumah Susun.....	43
5. Peralihan dan Pembebasan Atas Satuan Rumah Susun.....	44
6. Berakhirnya Hak Atas Satuan Rumah Susun.....	44
Bab III : Penyajian Data dan Pembahasan.....	45
A. Hasil Penelitian.....	45
1. Latar belakang Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo Semarang.....	45
2. Hubungan Hukum Antara Pengelola dan	

Penghuni Rumah Susun (RUSUN)	
Bandarharjo Semarang.....	
.....	53
3. Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan	
dalam Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo	
Semarang.....	56
B. Pembahasan	59
1. Hubungan Hukum Antara Pengelola dan	
Penghuni Rumah Susun (RUSUN)	
Bandarharjo Semarang.....	
.....	59
2. Hak Penguasaan Atas Tanah dan	
Bangunan dalam Rumah Susun	
(RUSUN) Bandarharjo Semarang.....	
.....	65
Bab IV : Penutup.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran-Saran.....	76
Daftar Pustaka.....	77

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK PENGUASAAN ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM RUMAH SUSUN
(Studi Rumah Susun Bandarharjo Semarang)**

Abstraksi Skripsi

Disusun Oleh :

GATOT WIDODO

NIM : C.100.980.018

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2007

Abstraksi Skripsi

Nama : GATOT WIDODO
Nim : C. 100.980.018
Nirm : 98.6.106.01000.5.0018
Jabatan : MAHASISWA
Fakultas : HUKUM
Jurusan : PERDATA
PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

Surakarta, 10- Maret-2007

Pembimbing I

Pembimbing II

Septarina B, SH. CN

Suparto, SH

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. AIDUL FITRIADA A, SH, M.Hum)

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk saat ini pembangunan perumahan mengalami kesulitan, khususnya dikota-kota besar yang kepadatan penduduknya sangat tinggi seperti Jakarta, Surabaya dan kota-kota lainnya. Hal itu dikarenakan terbatasnya areal tanah yang mengakibatkan harga tanah dikota-kota besar sangatlah mahal dan tidak terjangkau oleh rakyat. Menyadari kesulitan dalam pengadaan perumahan, maka pemerintah berusaha keras mengatasi masalah perumahan ini. Salah satu usaha yang dilakukan oleh pemerintah adalah menggalakkan pembangunan rumah bertingkat atau rumah susun yang dibangun diatas hak bersama. Oleh karena perumahan merupakan salah satu barometer dari kesejahteraan rakyat, maka sehubungan dengan usaha menanggulangi perumahan dan pemukiman tersebut. Dengan adanya rumah susun maka kebutuhan masyarakat akan rumah sebagian telah terpenuhi.

Namun tidak dengan demikian sebab tidak semua masyarakat dapat memiliki rumah susun tersebut. Dikarenakan jumlah rumah susun yang dibangun tidaklah sepadan dengan jumlah penduduk yang membutuhkan. Bagi yang memiliki rumah susun tersebut tentunya memiliki hak. Dimana hak yang muncul adanya rumah susun tersebut antara lain : Hak atas bangunan, Hak milik, Hak guna usaha, Hak pakai, Hak atas satuan rumah susun dan Hak pengelolaan. Semua itu tergantung peraturan yang muncul dalam masyarakat yang mengatur tentang penguasaan hak dalam rumah susun. Dari permasalahan tersebut diatas maka penulis memilih judul : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG HAK PENGUASAAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM RUMAH SUSUN (Studi rumah susun bandarharjo Semarang)**

B. Pembatasan Masalah

Dalam hal ini penulis memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan diteliti meliputi : Penguasaan hak atas tanah dan bangunan dalam rumah susun. Khususnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam

rumah susun Bandarharjo Semarang. Dimana hak tersebut nantinya akan diperoleh melalui prosedur-prosedur yang berlaku dan hukum yang mengaturnya dalam memperoleh hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun. Apakah nantinya akan diperoleh melalui perbuatan hukum yang berupa jual beli, sewa beli maupun sewa menyewa. Semua itu tergantung perjanjian ataupun perbuatan hukum yang ada dalam masyarakat.

Dan tentunya dari perjanjian itu pula akan dapat diketahui hubungan hukum antar pengelola dengan penghuni rumah susun serta hak-hak yang nantinya dikuasai oleh penghuni rumah susun bharjo semarang.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang permasalahan diatas maka penulis akan membahas dengan menitik beratkan permasalahan pada :

1. Bagaimakan Hubungan hukum antara pengelola dengan penghuni rumah susun?
2. Bagaikmanakah Hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun?

D. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas agar tepat mengenai sasaran yang diinginkan. Oleh karena itu, penulis merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Tujuan subjektif
 - a. Untuk mengetahui, menambah, memperluas, mengembangkan, pengetahuan dan pengalaman serta pemahaman tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang mengaturnya.
 - b. Untuk menerapkan ilmu dan teori-teori hukum yang telah penulis peroleh sesuai dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.
 - c. Untuk mendapatkan data lengkap, akurat dan detail guna penyusunan skripsi sebagai syarat gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum pada

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Tujuan objektif

- a. Untuk mengetahui bagaimanakah hak penguasaan tanah dan bangunan dalam rumah susun. Khususnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun Bandarharjo Semarang.
- b. Untuk mengetahui proses penguasaan dan mempertahankan hak didalam seseorang mempunyai hak atas tanah dan bangunan dalam rumah susun bansdarharjo semarang.
- c. Untuk mengetahui sejauh mana peraturan perundang-undangan mengatur tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun diIndonesia.
- d. Untuk memberikan gambaran dan informasi kepada masyarakat pada umumnya dan mahaiswa pada khususnya tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.

E. Manfaat Penelitian.

Penulis mengharapakan penelitian ini mempunyai manfaat :

- a. Sebagai dokumentasi yang dapat digunakan dan diharapkan dapat membantu dalam mempelajari tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.
- b. Sebagai bahan kajian dalam melakukan penulusuran tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun. Sehingga dapat mengetahui dan membedakan hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun dengan hak penguasaan dengan hak kebendaan lainnya dengan objek yang berbeda
- c. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis sendiri untuk dapat mengetahui lebih jauh tentang hak kebendaan khususnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.

F. Metode Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, karena didalam penelitian ini selain pendekatan ilmu hukum juga menerapkan ilmu social yang meliputi :

1. Sifat penelitian, penelitian ini bersifat diskriptif, karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.
2. bahan penelitian, dalam menggunakan bahan penelitian meliputi :
 - a. penelitian kepustakaan dikelompokkan menjadi tiga bahan, yaitu :
 - 1) bahan primer, peraturan yang berlaku dan mengatur
 - 2) bahan sekunder, buku-buku penunjang
 - 3) bahan tersier, berupa kamus hukum
 - b. Penelitian lapangan, penelitian meliputi lokasi penelitian, dimana lokasi penelitian ini di rumah susun bandarharjo semarang. Dengan objek penelitian, pengelola rumah dan penghuni rumah susun bandarharjo semarang.
 - c. Metode pengumpulan data, adapun metode pengumpulan data melalui 2 cara yaitu : wawancara dan observasi.
 - d. Pengambilan sampel, dalam penelitian ini tata cara pengambilan sampel dengan purposive sampling yaitu tidak semua individu dijadikan sampel melainkan hanya sebagian yang berkopeten terhadap hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun. Khususnya rumah susun Bandarharjo Semarang
3. Analisa data

Metode analisa data yang sesuai dengan penelitian ini diskriptif,

adalah dengan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data primer yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan yang dipadukan dengan penelitian kepustakaan, peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya yang mengatur tentang hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian hak penguasaan atas tanah.

Penguasaan dapat diartikan fisik, juga dalam arti yuridis, juga privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik mengambil manfaat dari objek yang diiliki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang walaupun memberi kewenangan untuk menguasai fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai.

a. Pengaturan hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah dan bangunan sebagai lembaga hukum
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret.

b. Hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Hukum tanah nasional adalah :

- a) Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b) Hak menguasai dari Negara atas tanah
- c) Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d) Hak perseorangan atas tanah.

2. Hak-hak atas tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang bersama-sama, Badan hukum baik privat maupun publik

- a. Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu :
 - a) Hak atas tanah yang bersifat tetap
 - b) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
 - c) Hak atas tanah yang bersifat sementara.
- b. Adapun dari segi asal tanah, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu :
 - a) Hak atas tanah yang bersifat primer
 - b) Hak atas tanah yang bersifat sekunder
- c. Adapun macam-macam hak atas tanah meliputi :
 - a) Hak milik

Hak milik merupakan hak yang paling sempurna diantara hak-hak atas tanah lainnya. Pengertian sebagai hak turun temurun adalah bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

- b) Hak guna usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

- c) Hak guna bangunan.

Adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri.

- d) Hak pakai.

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang

langsung dikuasai Negara atau tanah milik orang alain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam putusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemiliknya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa, atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA

e) Hak pengelolaan hak atas bangunan.

Hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Antara lain peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

3. Penegertian Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturalkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru diIndonesia yang diatur dalam Undang-Undang. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi :

- a. Hak milik perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun
- c. Hak bersama atas benda
- d. Hak bersama atas tanah.

Hak milik tanah dari suatu lingkungan dimana rumah susun akan dibangun dapat berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih kepada pihak lain dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku.

Hak milik satuan rumah susun dapat hapus karena :

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundangan yang berlaku
- b. tanah dan bangunan musnah
- c. terpenuhinya syarat batal
- d. pelepasan secara suka rela

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Hubungan hukum antara Pengelola dan Penghuni Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo Semarang

Rumah susun Bandarharjo Semarang dikelola oleh Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, kewenangan tersebut mengacu pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2001 pada Lampiran XIII yang memuat ketentuan tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan dan Badan Organisasi Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, sedangkan penghuni rumah susun bandarharjo adalah warga eks bandarharjo yang sebelum adanya pembagunan rumah susun mereka telah menjadi penduduk wilayah tersebut. Hal ini dibuktikan dengan identitas kependudukan yang sah.

Hubungan hukum antara pengelola dan penghuni rumah susun adalah hubungan hukum dalam hal sewa menyewa perumahan, dalam hal ini mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak

2. Hak Penguasaan atas Tanah dan Bangunan dalam Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo Semarang.

Tanah dan bangunan dalam rumah susun bandarharjo semarang merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara, yang pengelolaannya diserahkan kepada Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini adalah Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang. Yang selanjutnya Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang melakukan perbuatan hukum

terhadap tanah dan bangunan rumah susun bandarharjo. Untuk itu Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada masyarakat bandarharjo,

Untuk mendapat ijin persewaan rumah dalam rumah susun bandarharjo , masyarakat diwajibkan memenuhi prosedur yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Semarang Cq Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang. Ijin persewaan adalah ijin yang dikeluarkan /diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang kepada seseorang yang mengajukan permohonan untuk menempati rumah milik pemerintah.

Bagi calon penyewa yang telah memenuhi prosedur dengan persyaratan yang melampirinya dan telah mendapatkan ijin persewaan rumah selanjutnya diwajibkan menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa Rumah susun Bandarharjo Semarang. Kemudian calon penyewa diberikan batasan 30 hari sejak penandatanganan surat perjanjian untuk menempati rumah susun yang tercantum dalam perjanjian. Apabila sudah batas waktunya dan calon penyewa belum menempati maka ijin persewaannya akan dicabut.

B. Pembahasan

1. Hubungan Hukum antara Pengelola dengan Penghuni Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo Semarang.

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hubungan yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban warga, pribadi yang satu dengan yang lain dalam hidup bermasyarakat. Jadi hubungan hukum adalah hak dan kewajiban hukum setiap warga atau pribadi dalam hidup bermasyarakat. Hak dan kewajiban tersebut apabila tidak dipenuhi dapat dikebnakan sangsi.

Untuk mengetahui hubungan hukum tertentu, tentunya kita haruslah mengetahui subjek dan objek hukum, karena subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban. Dalam hubungannya antara pengelola dan penghuni rumah susun Bandarharjo Semarang dapat kita

ketahui bahwa subjek hukumnya adalah:

- a. Pengelola rumah susun Bandarharjo, dalam hal ini adalah pemerintah Kota Semarang Cq Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang.
- b. Penghuni rumah susun Bandarharjo, dalam hal ini adalah warga eks bandarharjo.

Adapun objek dari hubungan hukum diatas adalah rumah susun sewa sederhana (RUSUNAWA) Bandarharjo yang terletak dikelurahan Bandarharjo. Hubungan hukum antara pengelola Rumah Susun Sewa Sederhana (RUSUNAWA) dengan penghuni Rumah Susun Sewa Sederhan Bandarharjo Semarang adalah hubungan hukum sewa menyewa, dimana pemerintah kota semarang sebagi pihak yang menyewakan dan warga bandarharjo sebagai pihak yang menyewa.

2. Hak Penguasaan atas Tanah dan Bangunan dalam Rumah Susun (RUSUN) Bandarharjo Semarang.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kota Semarang Cq Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang selaku pihak yang menyewakan dengan warga bandarharjo sebagi pihak yang menyewa tentunya dapat diketahui bahwa hak penguasaan atas tanah dan bangunan dikuasai oleh Negara yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Semarang dalam hal ini kewenangannya diserahkan kepada Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang. Hak penguasaan atas tanah dan bangunan oleh Negara sebagaimana yang dimaksud diatas sesuai dengan ketentuan perundang undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 2.

Dalam hak menguasai atas tanah dan bangunan dalam rumah susun bandarharjo semarang. Negara menyerahkan kewenangan pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Semarang Cq Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang. Kewenangan ini berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2001 pada Lampiran XIII yang

memuat tentang kedudukan, tugas , fungsi, kewenang, susunan dan badan organisasi Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang. Untuk melaksanakan kewenangan tersebut Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang melakukan pengelolaan tanah dan bangunan dalam rumah susun bandarharjo dengan menyewakan rumah susun bandarharjo kepada warga eks Bandarharjo Semarang.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari perolehan data yang telah penulis uraikan dan telah dianalisis dalam bab pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Hubungan hukum pengelola dengan penghuni dalam rumah susun bandarharjo adalah hubungan hukum sewa-menyewa, dimana hubungan hukum ini melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak.
2. Hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun bandarharjo semarang dikuasai oleh Negara, kewenangannya diserahkan kepada pemerintah kota semarang Cq Dinas tata kota dan pemukiman kota semarang untuk mengelola tanah dan bangunannya. dalam melaksanakan tugasnya dinas tata kota dan pemukiman kota semarang menyewakan tanah dan banguna tersebut kepada warga bandarharjo semarang.

B. Saran-Saran

Saran-saran yang kiranmya dapat menjadi masukan dalam hak penguasaan atas tanah dan banguna adalam rumah susun bandarharjo semarang sebagai berikut :

1. Hendaknya dalam membuat perjanjian sewa menyewa pemerintah kota semarang bersikap lebih adil dan

- bijaksana.
2. Agar kebutuhan masyarakat untuk bisa mendapatkan perumahan sebagai tempat tinggal dapat tercukupi, maka diharapkan pemerintah meningkatkan pelayanan dibidang pemukiman dengan menyediakan rumah sederhana dengan lahan yang tidak luas lebih banyak.

DAFTAR PUSTAKA

- Soemantri Hanitijo Rony, 1990. *Metodologi penelitian Hukum dan Jumentri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soekamto Soerjono, 1985. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, CV Rajawali.
- Subekti, R. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT Intermedia.
- TjitroSubidio dan Subekti, R. 1983. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradya paramita.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, 2004. *Kedudukan berkuasa dan Hak Milik “ Dalam sudut Pandang KUH Perdata”*, Prenada Media.
- Siahaan Marihot Pahala, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan “ Teori dan Praktek “*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Saleh Wantjik K, 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Santoso Urip, 2005. *“ Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah “*, Jakarta, Prenada Media.
- Harsono Boedi , 1970 *“ Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya”*, Jakarta Jambatan.
- Harsono Boedi (III), 2002,. *“ Menuju Penyempurnaan Hukum Nasional dalam*

*Hubungannya dengan TAP MPR RI/IX/MPR 2000”,
Jakarta Universitas Trisakti.*

Parlindungan A.P. 1989. “ *Hak Pengelolaan menurut system UUPA*, Bandung,
Mandar Maju.

Kadir Abdul, 2000. *Hukum Perdata Indonesia “*, Bandung PT Citra Aditya Bakti.

Undang- Undang No 20 Tahun 2000 *Tentang Perubahan Undang-Undang Nomer
21 Tahun 1997 tentang BPHTB.*

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, *Tentang Rumah Susun.*

Undang-Undang No 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Poko
Agraria.*

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 *tentang Penetapan Pemerintah Pengganti
Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang
Poko-Pokok Perumahan menjadi Undang-
Undang.*

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 *tentang Pemerintahan Daerah.*

Perjanjian Sewa-menu\yewa Rusun Bandarharjo.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 TAhun 2001, *tentang Kedudukan,
Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan dan
Badan Organisasi Dins Tata kota dan
Pemukiman Semarang*